

房价升降 雾里看花

公共住房制度的建立与完善是一项既迫切又长期的任务。如果占城镇全部家庭15%~20%的低收入和偏低收入家庭的住房问题,能够通过政府建立的住房保障体系得到解决,当前房价高的矛盾就不会如此突出。

国家发改委、国家统计局近日公布调查显示,2006年10月,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.4%,其中北京以10.7%的涨幅领先全国。这是自2005年7月份“70个大中城市房屋销售价格指数”开始公布以来,北京房价连续上涨的第十五个月。

权威部门发布的统计公报,固然能够帮助我们深入探究房价之秘,只不过,很长时间以来,此类数据和普通百姓的真实感受之间,并非全无出入之处。房价究竟是跌是涨,似乎有点云遮雾罩。

上涨压力继续存在

《第一财经日报》报道称,今年第三季度,全国70个大中城市新建商品住房销售价格同比上涨6.7%,同比涨幅较高的主要城市包括:深圳12.3%,北京10.9%,厦门10%,成都8.9%,呼和浩特8.4%和广州8.3%等;下降的城市只有2个,分别是:上海2.3%,丹东0.1%。建设部房地产司副司长姜万荣表示,房地产宏观调控的成效还是初步的,不稳定的,部分地区房价上涨的

压力依然较大,而他给出的两个解释:正在审批的项目因套型结构调整而延期开工,导致商品住宅新开工面积比下降,因而影响了商品住房的后续供应。另外,随着《物权法》的制定和实施,今后征地拆迁的成本会更高,周期会更长,也可能会推动房地产市场价格的再度上涨。

《经济观察报》报道称,对于开发商来说,这是最坏的日子,也是最好的日子。房地产业仍处在第二轮宏观调控的敏感时期。对于投资者来说,这时候进入房地产业,就好像进入了风暴中心。不过业内人士表示,开发商脆弱的资金链快要断裂的时候,往往就是不少机构以房地产基金名义进场获利的大好时机。在过去几年中,这样的一幕已经一再上演。这或许可以解释,为什么今年央行两次提高贷款利率,三次提高金融机构存款准备金,房地产投资增势却不减。

新一轮调控呼之欲出

《上海证券报》发表文章认为,近年来,房地产一直是市场、政策调控的焦点,房地产开发投资增长一直保持着较高水平,房价也在政府房地产调控中逆势上扬。那么,房地产调控如何能落到实处呢?首先是要明确对房地产投资及对房地产调控目标的认识。

《中国房地产报》援引专家意见称,目

在12月份的前两个交易日里,美元对人民币汇率中间价已经连破7.84和7.83两个关口。专家表示,对中国老百姓而言,人民币升值是把双刃剑。部分人群将从中受益。但同时由于引起房价大涨等原

因,无房族等人群就成了人民币升值的受害者。中大君融投资顾问有限公司总经理毛丹平博士表示,对中国老百姓而言,人民币升值是把双刃剑。那些采购境外产品或者出国留学、投

资的人以及拥有投资性房产的人将从中受益。而可能在人民币升值中受害的人则主要有以下几类:一是无房族,由于房价大涨,人们的购买力相

对而言大大降低;二是对于投资者而言,风险加大。 焦网

楼市服务台



过期交房 怎样索赔

李先生问:我于2005年2月20日与某房地产开发公司签订了一份《商品房预售合同》,约定购买该公司开发的一栋30层住宅楼的住房一套,开发公司在合同中承诺,2006年12月31日将房屋交付使用。

在付过首期款后,我发现开发公司由于资金周转困难工程进展很慢,且其施工标注明该工程的竣工日期为2007年8月20日。我认为开发公司承诺的交房日期不可能兑现,故向开发公司提出解除合同、双倍返还定金的要求。但开发公司不同意,请问我该怎么办?

答:预期违约也称先期违约,是指在合同履行期限到来之前,一方无正当理由明确表示其在履行期到来后将不履行合同,或者其行为表明其在履行期到来后将不可能履行合同。此案中,依开发公司的施工状况,我们能够认定对一栋30多层的高层建筑而言,要想在今年年底交付使用是不可能的,且工地施工标牌明确注明该工程的竣工日期为2007年8月20日,也就是说开发公司不能于2006年12月31日履行交房义务,符合预期违约的规定,协议应当解除,开发公司应双倍返还定金。

妻不同意 能否抵押

刘小姐问:我和我先生结婚4年,婚后,我们买了一套房,产权证上写的是我们两个人的名字。现在我们做生意需用钱,先生想用房子作抵押向银行贷款,但我不同意。请问,如果我坚持不同意,我先生可以把房子单独抵押出去吗?

答:您先生不能把房子单独抵押出去。共有的财产只能经过全体共有人的一致同意才可以抵押,否则抵押无效。

按照我国最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释第五十四条规定:“按份共有人以其共有财产中享有的份额设定抵押的,抵押有效。”“共同共有人以其共有财产设定抵押,未经其他共有人的同意,抵押无效。但是,其他共有人知道或者应当知道而未提出异议的视为同意,抵押有效。”

房为妻名 户名咋改

万先生问:我买的一套房产打算将户名转为妻子的名字,请问我该如何办理?

答:夫妻间房产更名登记主要分以下两种情形,一是办理夫妻共有房产登记或变更登记的,需要提供的资料包括夫妻双方身份证件、房屋权属证书(或商品房买卖合同正本)、结婚证,同时夫妻双方必须到场作约定协议。

另一类是办理夫妻离婚房屋转移变更登记的,需要提供当事人身份证、房屋权属证书(或商品房买卖合同正本)、有民政部门盖章的离婚协议书及离婚证或法院判决书。需要注意的是,办理上述房产登记时如房屋已设定抵押的,需提供抵押权人准予转移变更的证明,并前往房产登记中心办理。

弟赠兄房 手续咋办

赵先生问:我有一个弟弟在国外,他现在想把一套闲置的房子赠给我。请问我和我弟弟分别需办什么手续,要缴什么费用?

答:首先,你们之间赠与房产的行为属于房地产转让。因为我国实行的是土地使用权和房屋所有权登记发证制度,所以对于房地产转让需要办理以下手续。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第六十条:房地产转让或者变更时,应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记,并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记,经同级人民政府土地管理部门核实,由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。法律另有规定的,依照有关法律的规定办理。

最后,在办理的过程中注意提交以下材料:受赠的房屋,须提交原房屋所有权证、赠与书和契证。



年轻人买房莫心急

对于一般的工薪阶层而言,究竟什么样的买房方式才适合呢?

房地产专家认为,梯度消费是年轻人买房的首选,租房、买二手房、换新房三步走最为精明;一步到位买新房适合经济实力较强的置业者,年轻人买房多不宜采用。

老孙是上世纪90年代末毕业的大学生,拼搏了近10年,他才搬进属于自己的新房,这个时候他已经是一个5岁小孩的爸爸。

对于老孙一家来说,这个过程显得有些漫长。老孙以前在一家国企工作,在单位宿舍里待了两年。后来进了一家外企,每个月房租就1000元左右。

后来,两口子觉得不划算,节衣缩食贷款买了套25万元的二手房。现在生活充裕了,两人手头上也攒了不少钱,于是就首付三成在城南新区买了套100多平方米的新房。

“当初买房的时候,我爸妈硬要塞给我们5万元,但我知道那钱是父母辛苦攒得

的,来得不容易,买房子要自食其力。现在我从租客变成了房东,还同时拥有两套房,虽然银行那边还欠一屁股债,但我们觉得很坦然。”老孙说。

由于资金紧张,很多工薪一族在买新房之前都会把老房子卖出去,再用这笔钱换新房。但老孙的想法有所不同,他坚持不卖旧房,还是硬着头皮付了首期。

老孙的如意小算盘打得精。他告诉记者,买房也是在投资,现在手上的这套二手房他并不急着脱手,以租抵贷挺划算,而且现在房子升值快,说不定收了几年房租以后,房子还能卖个更好的价钱。

跟老孙相比,小梁就幸运很多。小梁的父母有一家自己的外贸公司,虽然公司规模并不大,但利润相当可观。不管是买车还是买房,父母都给予了大力支持。

由于家庭环境不错,小梁在学生时代就有大手大脚花钱的习惯。才毕业两年,小梁就向父母要了30万元买了套价值55万

元的房子,剩下的25万元分15年还清,每个月还款1800元左右。除此之外,小梁还找父母要钱买了辆帕萨特。

但天有不测风云,房子刚刚交楼,小梁父母的生意出了变故。公司的生意开始走下坡路,订单也越来越少,无法维持正常运营。

这个时候小梁才感觉到恐慌。父母年龄逐渐大了,公司倒闭后,精力更是不如从前。由于父母所在的公司是私企性质,并不在国家社会保障体系之列,他们此前也没有购买基金和保险。

另一边,小梁自己也开始犯愁了。现在主要的经济来源断了,新房还没开始装修,新车的使用、维修费用高得吓人,小区相对较高的物管费也不可忽视,每月必还的月供更像是一座大山,压得他喘不过气来。平时花钱大手大脚的他开始节衣缩食,车也经常放在车库里“养”着,现在城南那套精挑细选的新房已经成了他的一块心病。 Y Y

也夫